

Ankjær Ejendomme ApS

Sundvej 7, 7790 Thyholm

CVR-nr. 31 62 40 96

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2020.

Jens Ankjær Støttrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ankjær Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thyholm, den 29. maj 2020

Direktion

Jens Ankjær Støttrup
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i Ankjær Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ankjær Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften som følge af, at der endnu ikke er opnået tilsagn om restrukturering af gælden.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Struer, den 29. maj 2020

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Lasse Lei Kjærsgaard Nørskov
statsautoriseret revisor
mne42772

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ankjær Ejendomme ApS Sundvej 7 7790 Thyholm
	CVR-nr.: 31 62 40 96
	Stiftet: 11. august 2008
	Hjemsted: Thyholm
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Direktion	Jens Ankjær Støttrup, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Sparekassen Thy
Modervirksomhed	Støttrup Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2019 udgjort et underskud på 640 t.kr. mod 39 t.kr. sidste år.

Ejendommen er i årets løb nedskrevet til Nordicals vurdering af ejendommen med fradrag af minimumssælar til mælger.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 1.408 t.kr. mod 2.096 t.kr. sidste år, svarende til et fald på 688 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -2.337 t.kr., svarende til en egenfinansiering på -166,0 % af de samlede aktiver på 1.408 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -2.337 t.kr., og hele anpartskapitalen er derfor tabt. Likviditeten vil ligeledes være presset fremadrettet, idet der skal påbegyndes afvikling af gælden i 2020. Såfremt der ikke opnås en aftale med kreditgiverne om restrukturering af gælden, vil selskabet ikke være en going concern. Der vil blive optaget forhandling om restrukturering af gælden snarest.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	130.701	91.344
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-665.965	-10.991
Resultat før finansielle poster	-535.264	80.353
Finansielle indtægter fra tilknyttet virksomhed	3.720	3.282
Finansielle omkostninger	-108.672	-110.158
Resultat før skat	-640.216	-26.523
Skat af årets resultat	0	-12.710
Årets resultat	-640.216	-39.233
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-640.216	-39.233
Disponeret i alt	-640.216	-39.233

Balance 31. december

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>1.297.350</u>	<u>1.963.315</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.297.350</u>	<u>1.963.315</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.297.350</u>	<u>1.963.315</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>101.662</u>	<u>132.832</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>101.662</u>	<u>132.832</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.804</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>110.466</u>	<u>132.832</u>
	Aktiver i alt	<u>1.407.816</u>	<u>2.096.147</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Anpartskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	-2.461.877	-1.821.661
Egenkapital i alt	-2.336.877	-1.696.661
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.667.268	1.759.966
Gæld til pengeinstitutter	1.925.000	1.925.000
Deposita	28.800	28.800
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.621.068	3.713.766
5 Kortfristet del af langfristet gæld	92.573	23.034
Gæld til pengeinstitutter	0	6.716
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.052	44.792
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	123.625	79.042
Gældsforpligtelser i alt	3.744.693	3.792.808
Passiver i alt	1.407.816	2.096.147

1 Usikkerhed om going concern

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Egenkapitalen udgør på balancedagen -2.337 t.kr., og hele anpartskapitalen er derfor tabt. Likviditeten vil ligeledes blive presset fremadrettet, idet der skal påbegyndes afvikling af gælden i 2020. Såfremt der ikke opnås en aftale med kreditgiverne om restrukturering af gælden, vil selskabet ikke være en going concern. Der vil blive optaget forhandling om restrukturering af gælden snarest.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	<u>3.715.393</u>	<u>3.715.393</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.715.393</u>	<u>3.715.393</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	<u>-1.752.078</u>	<u>-1.741.087</u>
Årets af- og nedskrivninger	<u>-665.965</u>	<u>-10.991</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-2.418.043</u>	<u>-1.752.078</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.297.350</u>	<u>1.963.315</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	<u>-1.821.661</u>	<u>-1.782.428</u>
Årets overførte resultat	<u>-640.216</u>	<u>-39.233</u>
	<u>-2.461.877</u>	<u>-1.821.661</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.759.841	92.573	1.667.268	1.298.220
Gæld til pengeinstitutter	1.925.000	0	1.925.000	1.925.000
Deposita	28.800	0	28.800	28.800
	3.713.641	92.573	3.621.068	3.252.020

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.760 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.297 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Støttrup Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ankjær Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende ejendom.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævende fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende drift af ejendom omfatter reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.